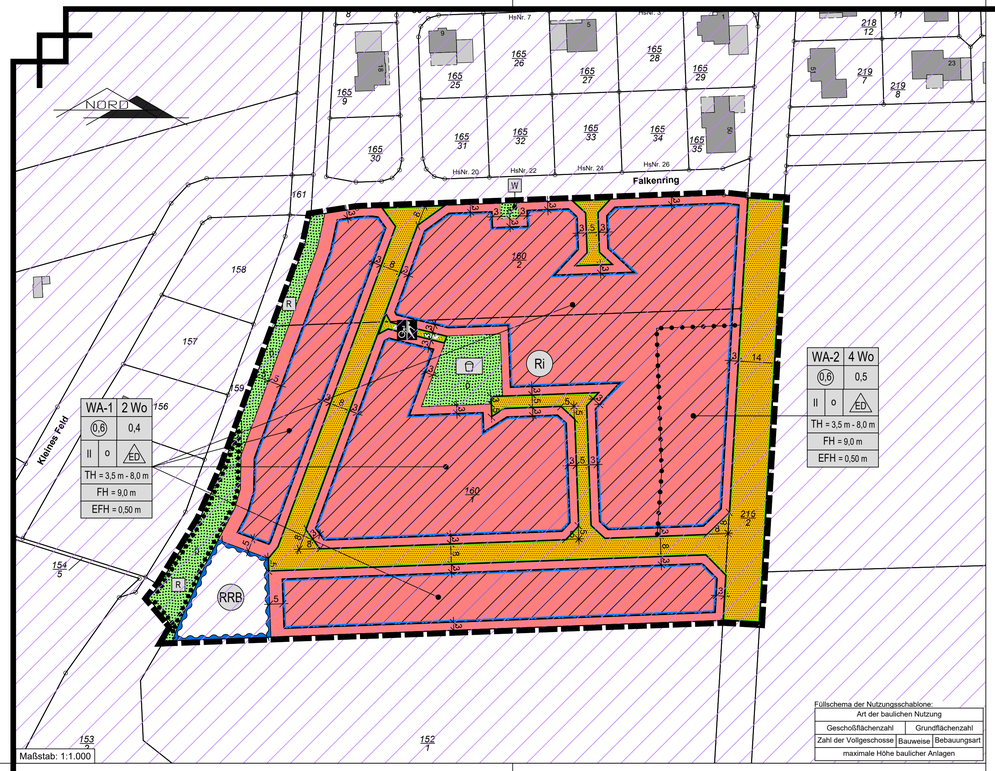


Maßstab: 1:1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA-1 WA-2 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Begrenzung der Zahl der Wohnungen
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

2/4 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 3,5 - 8,0 m — Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
FH 9,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
EFH = 0,50 m — Erdgeschossfußbodenhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
ED — Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R. — Rad- und Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
R — Räumstreifen für Gewässerunterhaltung
W — Wegekreuz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Ri — Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-1-Gebiet maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Im WA-2-Gebiet sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

1.2 Wohnungen im III.Geschoss / Dachgeschoss: In den WA-Gebieten sind im III.Geschoss / Dachgeschoss Wohnungen bzw. Wohnräume zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig.

1.3 Garagen und Nebenanlagen: Im WA-1-Gebiet und im WA-2-Gebiet sind zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):
- **a) Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5) liegen.
- **b) Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): In den WA-Gebieten beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) 9,0 m, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5).
- **c) Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): In den WA-Gebieten muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen.

1.5 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist 4,80 mNHN.

1.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen unterhalb und oberhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens sind nicht zulässig.

1.7 Schutz gegen aufsteigene Feuchtigkeit: Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.

1.8 Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten: Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

1.9 Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

2.1 **Außenwandgestaltung**: Die Hauptflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Teilflächen der Fassade aus unbehandeltem oder farbig behandeltem Holz sind zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als 30 % der Fassadenansicht einnehmen. Außenwände in sichtbarer Holzbauweise (Außenwände aus Holz) sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen.

2.2 **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

2.3 **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

3. Hinweise

3.1 Geruchsimmissionen Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

3.2 Denkmalschutz, Archäologie: Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) in den Bereichen des Eschbodens (Großteil des Plangebietes mit Ausnahme eines Bereiches im Westen) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931 5970−112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o.g. Telefonnummern zur Verfügung.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)

3.3 Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

3.4 Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

3.5 Artenschutz: Die Baufläche nvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30.September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

3.6 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

3.7 Hochwasserrisikogebiet § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG: Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWExtrem ~6,56 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potentiellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

3.8 Altlasten: Es wird darauf hingewiesen, dass südlich zum Plangebiet zwei Altablagerungen registriert sind. Diese Flächen werden im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 401 406 mit der Bezeichnung „Heede, Kleines Feld (Bärke)“ und unter der Anlagen-Nr. 454 401 418 mit der Bezeichnung „Heede, Kleines Feld II“ geführt. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:
- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig; die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Kluse diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Zum Sonnenkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht nebst Anlagen, als Satzung beschlossen.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück -Meppen- © 2022

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 221387
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Heede Flur: 125

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Dörpen, den ___.___._____

ÖbV Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den ___.___._____

Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am _____ frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Heede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom _____ bis _____ (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat den Bebauungsplan Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" ist damit am _____ in Kraft getreten.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Heede, den ___.___._____

Der Bürgermeister

Gemeinde Heede

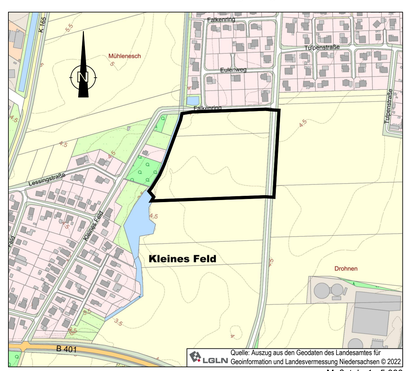
Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 45

„Zum Sonnenkamp"

- Vorentwurf -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 20.10.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement